

Kommunledningskontoret
Anette Lindwall-Nilsson

Kommunstyrelsen

Svar på motion från Maria Mandahl (C) m fl om att förlänga nyttjandetiden på komponenter i kommunens fastigheter

Ärendet

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 20 februari 2023 (§ 39) väckte Maria Mandahl (C) med flera en motion om att förlänga nyttjandetiden på komponenter i kommunens fastigheter. Motionärerna framför att det är av stor vikt att alla delar som utgör hyran är så rättvisande som möjligt. Vidare anser motionärerna att Danderyds kommun tillämpar avsevärt kortare nyttjandetider på komponentnivå än vad till exempel Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag (SABO) rekommenderar i sin vägledning.

Motionärerna framför vidare att det finns anledning att tro att nyttjandetider som kommunen idag tillämpar är för korta, och att detta leder till överavskrivningar på 20 till 30 procent, vilket i sin tur ger högre hyreskostnader till kommunens verksamheter. Slutligen föreslås att möjligheterna att förlänga nyttjandetider för komponenter i kommunens fastigheter ska utredas.

Kommunledningskontoret kan konstatera att det kommer att krävas en väldokumenterad inspektion för att eventuellt fastställa om några komponenter kan justera avskrivningstiderna. Detta i sin tur kan resultera i en årlig minskning av avskrivningskostnaderna med högst en procent. Även om årliga kostnader skulle minska, bör det noteras att den totala kostnaden för avskrivningarna kommer att öka, eftersom fastighetsobjektet kommer att ha en längre avskrivningsperiod. Detta leder till högre internräntekostnader.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

I ärenden om beredning av motioner lämnas förslag till beslut av kommunstyrelsens ordförande.

Kommunledningskontoret
Anette Lindwall-Nilsson

Kommunledningskontorets utredning

Kommunledningskontoret önskar förtydliga att vägledningen från SABO avser huvudsakligen bostadsfastigheter.

Lagen om kommunal bokföring och redovisning (LKBR 2018:597) föreskriver inte någon speciell avskrivningsmetod, avskrivningstid eller *komponentindelning*. Den metod kommunen väljer ska avspegla hur tillgångars värde och/eller servicepotential successivt förbrukas.

Materiella anläggningstillgångar som består av olika delar med betydande värde och där delarnas livslängd avsevärt skiljer sig åt ska *komponent indelas eller komponentredovisas*. Det innebär att anläggningstillgångens olika delar redovisas som separata enheter med olika *avskrivningstid* utifrån den enskilda komponenten förväntade ekonomiska livslängd eller nyttjandeperiod.

Ekonomisk livslängd eller nyttjandeperiod utgör grunden för bedömningen av avskrivningens längd och avser det antal år komponenten bedöms användas innan den behöver bytas ut.

Den fastställda ekonomiska livslängden eller nyttjandeperioden för en tillgång ska omprövas *om det finns indikationer på förändrad teknisk utveckling, förändrad prestanda eller förändrat kapacitetsutnyttjande*.

Överkapacitet som uppstått på grund av att tillgången inte nyttjas i den utsträckning som förväntats är inte skäl för omprövning, då servicepotentialen inte påverkas av låg nyttjandegrad.

Om en ny bedömning av nyttjandeperioden *väsentligt avviker* från tidigare bedömningar ska avskrivningsbeloppen för innevarande och framtida perioder justeras.

Kommunen tillämpar komponentavskrivning sedan 2016 på alla nya anläggningar. Jämförelsen med SABO ser ut enligt nedanstående tabell.

Komponent	Danderyds avskrivningstider	SABO rek avskrivningstider
<i>Stomme/grund</i>	80	100
<i>Tak/fasad/fönster</i>	30	40–50
Byggnadsinventarier	30	25
Inre ytskikt	15	10–15
<i>Yttre ytskikt</i>	20	40–50
Installationer	25	25
Tekniska installationer	15	15–25
Vitvaror	15	15

Datum 2023-09-12 Diarienummer KS 2023/0185

Kommunledningskontoret
Anette Lindwall-Nilsson

Tabellen visar att kommunens bedömning av nyttjandeperioden avviker på tre komponenter jämfört med SABO, nämligen *stomme/grund, tak/fasad/fönster* och *yttre ytskikt*.

Kommunledningskontorets bedömning

Kommunledningskontoret har räknat på vad skillnaden skulle innebära för kommunens 18 skolor. Totalt skulle avskrivningskostnaden minska med cirka 0,4 miljoner kronor per år eller strax över 1 procent lägre avskrivningskostnader, om nyttjandeperioden för ovanstående tre komponenter skulle förlängas till SABO:s rekommenderade nyttjandeperioder. För exempelvis Vasaskolan skulle avskrivningskostnaden minska med mindre än 0,1 miljoner kronor per år eller cirka 1,6 procent lägre avskrivningskostnader. Vasa skolan har totalt cirka 4,3 miljoner kronor i avskrivningar per år.

Kommunledningskontoret har inte fått några indikationer på att kommunens fastigheter har en *förändrad teknisk utveckling, förändrad prestanda eller förändrat kapacitetsutnyttjande*.

Om kommunen så önskar genomföra en större utredning behöver kommunen genomföra fysiska inspektioner av berörda fastigheter och deras komponenter. Inspektionerna ska dokumentera och resultatet ska tydligt bevisa inspektionens slutsats. Om inspektionerna visar sig att komponenten *väsentligt* har en längre avskrivningstid kan en avskrivning justeras. Det innebär exempelvis att om en komponent har kvar en avskrivningstid på exempelvis 20 år och inspektionen visar att komponenten har några års längre livslängd än 20 år kan således inte en justering ske.

Vidare ska inte en inspektion ta hänsyn till den maximala nyttjandeperioden som SABO rekommenderar, utan titta på vad är komponentens ekonomiska livslängd. Den kan vara kortare eller längre än den bokförda nyttjandeperioden. Efter en inspektion kan det även visa sig att en komponent behöver kortare nyttjandeperiod. Vad en sådan inspektion kommer kosta har kommunledningskontoret ingen uppfattning om.

Kommunledningskontoret vill även framföra att en förlängning av avskrivningstiderna endast innebär att avskrivningskostnaderna belastas framtida generationer. Kostnaden per år minskar samtidigt som den totala kostnaden för avskrivningarna höjs eftersom fastighetsobjektet får fler antal år som avskrivningen sker på. Detta leder till högre kostnader för internränta. Internräntan beräknas på det bokförda värdet.

Kommunledningskontoret bedömer att det kommer krävas en väldokumenterad inspektion för att eventuellt finna att några komponenter kan justera avskrivningstiderna och därigenom minska avskrivningskostnaderna med högst en procent per år.

Konsekvenser för barn och unga

Ärendet har inga konsekvenser för barn och unga.

Kommunledningskontoret
Anette Lindwall-Nilsson

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet har inga ekonomiska konsekvenser.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Björn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Svar på motion från Maria Mandahl (C) m fl om att förlänga nyttjandetiden på komponenter i kommunens fastigheter
2. Ordförandens förslag till beslut
3. Motionen